



世联行

中国领先的房地产综合服务提供商



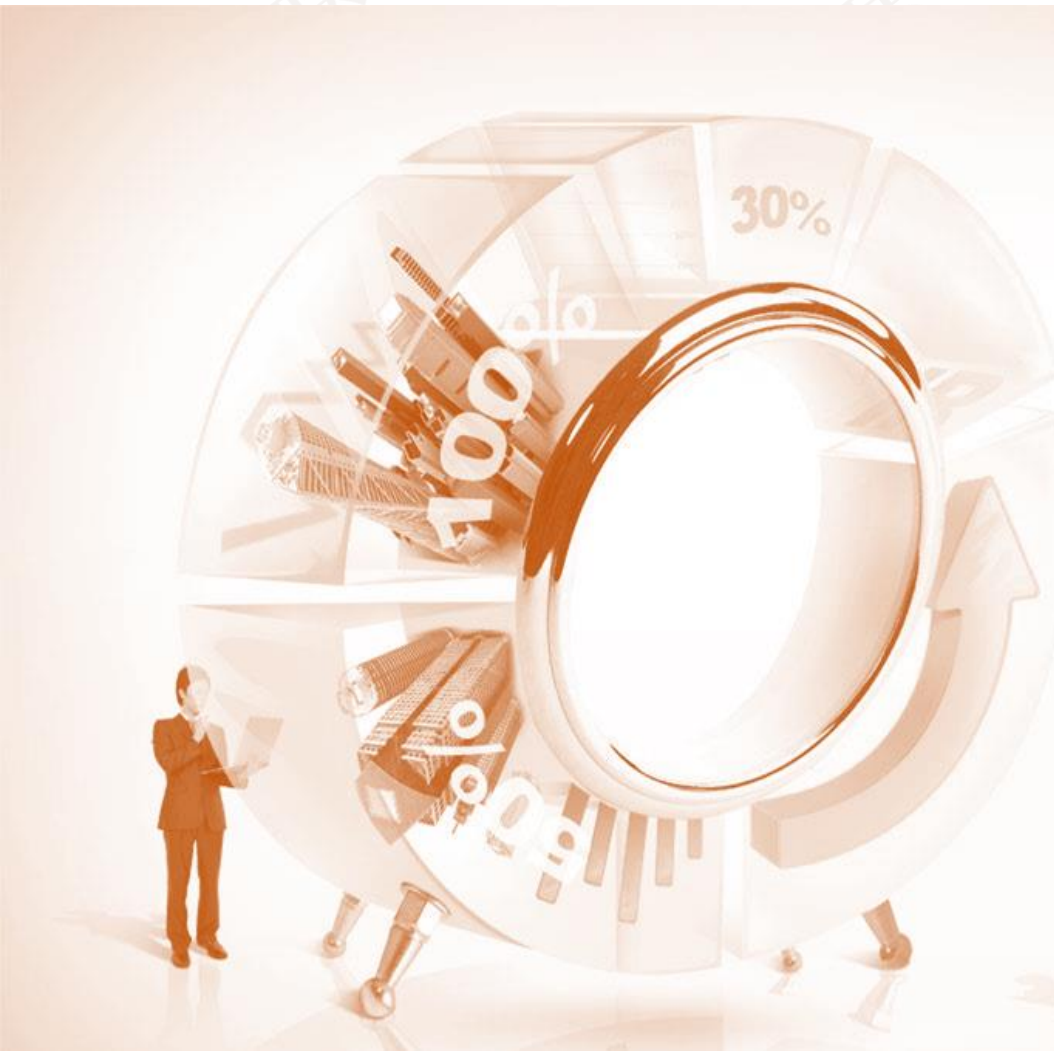
2020年4月佛山房地产市场分析报告

佛山世联市场研究中心

2020年05月

特别声明

本报告仅作提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归佛山世联行地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。



目录

Content

- 宏观政策与城市规划分析
- 土地市场表现
- 商品住宅市场表现
- 市场总结与后市展望

Part 1

宏观政策与城市规划分析

- ◆ 宏观政策分析
- ◆ 城市规划分析
- ◆ 房企动态

宏观政策：

◆4月16日实施定向降准，释放长期资金5500亿

为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2020年4月16日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点。在此之外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准共释放长期资金5500亿元。

◆2020年新型城镇化建设：督促全面取消300万人口以下城市落户限制

4月9日，国家发改委印发《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》，对于城区常住人口300万以下城市，督促全面取消落户限制。对于城区常住人口300万以上城市，推动基本取消重点人群落户限制。督促除个别超大城市外的其他超大特大城市和I型大城市坚持存量优先原则，改进积分落户政策，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。鼓励有条件的I型大城市全面取消落户限制、超大特大城市取消郊区新区落户限制。

◆央行释放长期资金2000亿！MLF利率跌破3%！

4月15日，央行按计划对农村金融机构和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率0.5个百分点，释放长期资金约2000亿元。

同时，人民银行开展中期借贷便利（MLF）操作1000亿元，期限为1年，中标利率为2.95%，此前为3.15%，下调20个基点。本次“降息”后，MLF操作利率跌破3%，为2017年以来首次。

◆LPR利率降至历史最低点！五年期4.65%

4月20日，央行最新发布的LPR，1年期LPR为3.85%，5年期LPR为4.65%。相比3月，1年期下降了20个点，5年期下降了10个点！

◆两部门：严格限制盲目规划超高层“摩天楼”

4月27日，住房和城乡建设部、国家发展改革委联合发布《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》，各地要把市级体育场馆、展览馆、博物馆、大剧院等超大体量公共建筑作为城市重大建筑项目进行管理，严禁建筑抄袭、模仿、山寨行为。

严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”，一般不得新建500米以上建筑，严格限制新建250米以上建筑。中小城市要严格控制新建超高层建筑，县城住宅要以多层为主。

本地要闻：

◆2020年佛山积分入户指标数为8000个

近日，佛山市公安局公布2020年度积分入户指标数和分配方案。2020年度全市积分入户指标数为8000个，具体分配为：禅城区1300个、南海区2600个、顺德区2600个、高明区600个、三水区900个。符合积分入户条件的人员，可申请为其配偶和未成年子女同时办理随迁入户手续，随迁人员不计入指标数。起止时间为2020年4月1日至2021年3月31日。

◆佛山市“十四五”规划纲拟9月形成意见稿

佛山市发展和改革局发布《佛山市“十四五”规划纲要编制研究-竞争性磋商》公告，拟佛山市“十四五”规划纲要编制研究进行竞争性磋商采购，预算金额为200万，谈判（磋商、询价）时间为4月21日。

佛山公积金新政：首次贷款还清才可申请二套

4月15日，佛山市住房公积金管理中心发布关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知，5月1日起执行。

调整内容为：住房公积金缴存职工个人可申请两次贷款；首次贷款没有还清前，不得再次申请。不得向已有两次贷款使用记录的职工发放贷款。

◆4月25日起可申请顺德新一批人才专卖房

顺德发布2020年第一、二批次人才专卖房申购事项的通告，人才专卖房项目将于4月25日09:00至4月29日17:00开放网上申请。

顺德区2020年第一、二批次人才专卖房共有领贤公馆、博翠天下、凤起兰庭、江望花园、金筑公馆、泛悦公馆共6个楼盘项目参与，提供房源共计319套。

◆南海进一步加大三旧改造力度！落实司法裁决

4月26日，佛山市南海区发布《关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的补充规定的通知》，制定了五项补充规定：

一、优化联动改造规定；二、优化旧厂房改造规定；三、优化旧村居旧城镇改造规定；四、优化审批程序；五、落实行政司法保障

城市政策：

◆广州住建局：网上买卖二手房将更方便

4月1日，广州市住建局印发2020年最新版的《广州市存量房网上交易规则》将广州住房公积金管理中心规定。自今年4月3日起施行，有效期五年。

◆南京本科落户放宽到45周岁，大专凭半年社保可落户

4月8日下午，南京市政府召开新闻发布会，发布《关于支持促进高校毕业生在宁就业创业十项措施》。研究生及以上学历、45周岁以下本科学历人员凭学历证书即可落户南京，40周岁以下大专学历人员在宁就业参保半年即可落户。符合申领条件的博士、硕士、学士按每人每月2000元、800元、600元享受最长36个月的住房租赁补贴。

◆深圳放宽预售条件，加快供应商品房

4月16日，深圳住建局发布《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》。提出今年内高层建筑主体施工形象进度达到总层数的二分之一、装配式建筑完成基础工程并达到标高±0.00标准的商品房项目，就可以申请预售。

同时，《通知》也有提出“延长城市更新单元计划有效期”、“延长城市更新项目原有地价测算规定适用期限”、“促进城市更新工作提速提效”，以减少疫情对房企城市更新项目的影响，并加快城市更新项目的推进。

◆青岛购房政策再调整 继续执行限购、限售政策

4月10日晚间，青岛网上房地产发布《“2020青岛百日万店消费季网络房展”活动规则》（简称“旧规”），其中限购、限售政策出现松动，引发市场关注。

4月14日，该网站再次发布新版的《“2020青岛百日万店消费季网络房展”活动规则》（简称“新规”），称坚持“房住不炒”定位，继续执行限购、限售政策。

◆浙江户口新政:酒店式公寓也可设集体户

4月28日，浙江省公安厅正式发布《浙江省常住户口登记管理规定》，再次放宽落户政策：父母投靠落户年龄将不受限制，允许在直系亲属所有的房屋产权内落户；取消集体宿舍的条件限制，支持孵化器、众创空间、特色小镇等设立集体户，人才公寓、酒店式公寓可以设立集体户。规定将于5月1日正式实施。

房企动态:

◆富力100亿小公募获受理

3月25日,广州富力地产股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券的项目状态显示为“已受理”。本次债券规模不超过人民币100亿元,采用分期发行的方式,其中,首期发行规模不超过人民币50亿元。本次债券票面金额为100元,按面值发行。期限为不超过10年(含10年),可以为单一期限品种或数个不同期限的混合品种。

◆万科员工集体2亿股赠清华

疫情期间,万科与清华大学联手,并将市值逾53亿的2亿股万科股票,捐赠给清华大学教育基金会,双方将一道共建公共卫生与健康学院,是目前国内对高校基金会的最大金额的单笔捐赠。万科此次捐赠的是万科员工集体共同持有的万科企业股资产。

◆中国奥园收购京汉股份

4月7日晚间中国奥园发布一则收购公告。旗下全资附属公司奥园集团(广东)有限公司作为买方,与卖方京汉控股集团有限公司、建水泰融企业管理有限公司、田汉订立框架协议,收购京汉股份约29.99%的股本,代价为现金11.6亿元。田汉是京汉股份的实控人,收购之前,持有京汉股份40.92%的股本。

以此估算,收购完成后,田汉所持有的京汉股份股权,将直接下降至10.93%,意味着京汉股份的控股股东将易主为中国奥园。

◆CDL斥43.9亿成为协信第一大股东

4月16日,协信控股官方微信发布消息称,与世界500强企业新加坡丰隆集团旗下的城市发展有限公司签署合作协议,后者以43.9亿元现金入股的形式,正式成为协信的第一大股东,协信创始人吴旭持股量则从60%降至29%,成为第二大股东。

◆恒大将在广州南站旁建超级足球场!

4月16日,恒大超68亿元拿下广州番禺区谢村体育设施地块及产业地块,地处广州南站附近,楼面价7233元/m²,地块面积近50万m²,将建设世界一流的专业足球场,设置至少8万个座位!

◆泰禾集团拟收购百亿保险资产

4月28日,泰禾集团公布计划以发行股份的方式购买控股股东泰禾投资持有的永兴达企业(香港)有限公司(以下简称“永兴达”)100%股权。

Part 2

土地市场表现

- ◆ 佛山土地市场供求分析
- ◆ 商住用地分析
- ◆ 重点地块分析

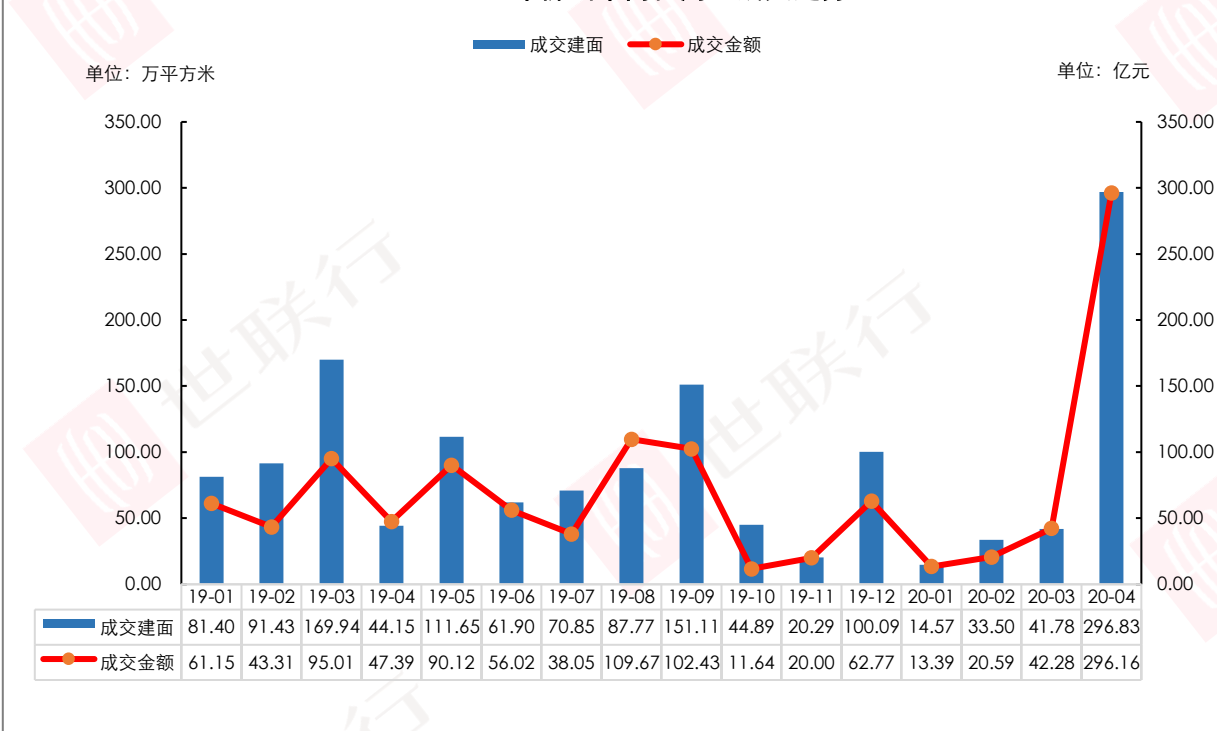
2020年4月佛山房地产市场商住用地成交一览表

区域	土地类型	成交宗数	占地面积 (万m ²)	计容建面(万m ²)	成交价 (万元)
禅城区	商住	2	8.72	25.54	355253
南海区	商住	5	67.45	146.60	1668205
顺德区	商住	3	16.71	55.68	619864
三水区	商住	3	20.61	60.40	277842
高明区	商住	1	3.44	8.60	40398
合计		14	116.9	296.83	2961562

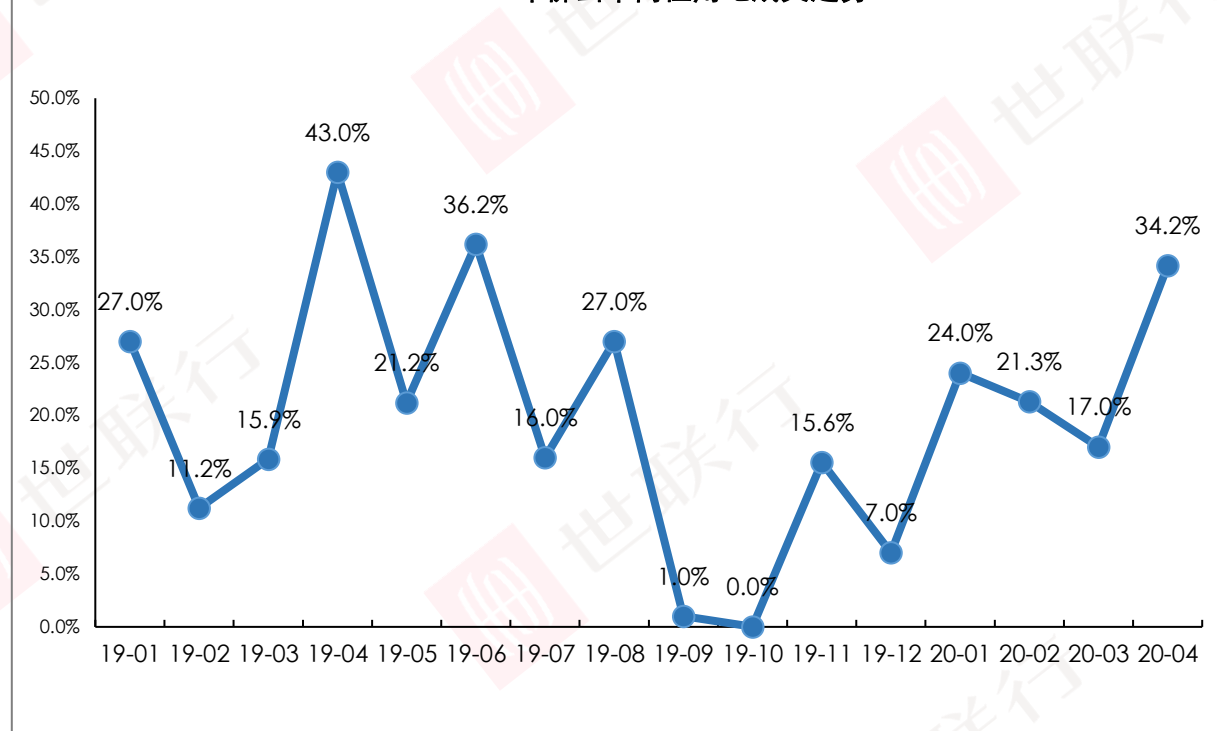
➤ 2020年4月，佛山计划出让商住地块14宗，无延迟交易，最后经公开市场途径共成交土地14宗，总成交占地面积116.9万m²，总成交建筑面积296.83万m²，成交总金额约296.16亿元。

商住用地分析

2019-2020年佛山市商住用地成交走势



2019-2020年佛山市商住用地成交走势



- 2020年4月，佛山经公开市场途径成交商住用地14宗，总成交建面296.83万m²，环比上涨610.5%；成交总金额为296.16亿元，环比上涨600.5%。
- 在成交溢价方面，4月份全市整体溢价率为34.2%，环比上升101.1%。

4月重点地块成交情况

2020年4月佛山市重点地块拍卖一览表

行政区	片区	地块位置	用地性质	土地面积_万 平方米	容积率	成交价格 万元	溢价率 百分比	成交楼面地价 元每平方米	成交日期	受让单位
南海区	狮山	佛山市南海区狮山镇南油基地“洗马井岗”地段	商住	6.76	2.5	165064	22%	10208	2020/4/3	奥园
禅城区	城南	佛山市佛山大道东侧、紫坊西街南侧	商住	6.64	3.0	315247	58%	15982	2020/4/8	龙光
南海区	桂城	佛山市南海区桂城街道林岳大道南侧、广珠西线东侧地段（林岳车辆段TOD综合开发项目）	商住	25.93	2.3	526500	35%	13575	2020/4/9	中国交建
顺德区	伦教	佛山市顺德区伦教南苑东路以南、教育路以东地块	商住	3.87	3.0	127851	62%	11025	2020/4/9	时代
三水区	三水新城	佛山市三水区云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块一	商住	8.06	2.8	112800	0%	5073	2020/4/10	海景蓝湾
三水区	西南	佛山市三水区西南街道塘福路1号地块一	商住	0.95	3.2	18762	24%	6187	2020/4/10	三水融佳
南海区	里水	佛山市南海区里水镇官和路地段	商住	11.33	2.5	221700	31%	11721	2020/4/17	蓝光
南海区	里水	佛山市南海区里水镇洲村社区居民委员会（土名）“边带路”地段	商住	5.63	3.0	236467	48%	17586	2020/4/22	新希望
禅城区	南庄	佛山市禅城区南庄大道南侧、纵二路西侧	商住	2.08	2.7	40006	1%	7123	2020/4/23	美的置业
南海区	桂城	佛山市南海区桂城街道泰山路西侧、广珠西线东侧、贵广高铁以南、环岛南路北侧地段	商住	17.81	2.7	518473.5	13%	12150	2020/4/27	万科+深铁
顺德区	伦教	佛山市顺德区伦教街道伦羊路以北、泰宁路以东地块	商住	0.86	2.5	18300	36%	8506	2020/4/27	金科
高明区	西江新城	佛山市高明区西江产业新城苏河路以东、秀丽路以南	商住	3.44	2.5	40398	12%	4695	2020/4/29	美的
顺德区	大良	佛山市顺德区大良街道乔岸路以南、环湖路以西地块	商住	11.98	3.5	473713	46%	11513	2020/4/30	恒大
三水区	西南	佛山市三水区西南街道锦江路南侧地块一	商住	11.60	3.0	146280	1%	4244	2020/4/30	恒大

分类标准：土地利用现状分类GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台

2020年5月佛山市重点地块拍卖一览表

行政区	片区	地块位置	用地性质	土地面积 万平米	起报价 万元	起拍楼面价 元/m ²	出让日期
顺德区	杏坛	佛山市顺德区顺德西部生态产业区D-XB-10-03-A-02、D-XB-10-03-A-03地块	商住	11.87	151704	4261	2020/5/6
禅城区	城北	佛山市禅城区文沙路西侧、田园大街南侧	商住	1.72	37760	10000	2020/5/8
南海区	桂城	佛山市南海区桂城街道佛山一环东侧、夏平路北侧	商住	6.24	155000	8688	2020/5/9
南海区	丹灶	南海区丹灶镇金沙城区D3小区地段	商住	1.06	14779	5800	2020/5/11
顺德区	杏坛	佛山市顺德区科技工业园中-9-2号地块	商服/商住	4.83	67490	3995	2020/5/18
高明区	荷城	佛山市高明区荷城街道（三洲）碧桂路以东、百灵路以北	商住	10.52	77807	2650	2020/5/19
高明区	荷城	佛山市高明区荷城街道文汇路以南、沿江路以西	商住	1.74	12000	2305	2020/5/19
三水区	三水新城	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块三	商住	7.15	100110	5000	2020/5/20
禅城区	城南	佛山市禅城区季华路南侧、宝塔路东侧	商服/商住	0.98	26500	4501	2020/5/21
顺德区	大良	佛山市顺德区大良街道105国道以西、德胜西路以北地块	商住	7.38	193807	8203	2020/5/25
南海区	桂城	佛山市南海区桂城街道港口路西侧、林荫大道南侧、黄猄涌以北地段	商住	9.93	370000	12422	2020/5/28
顺德区	陈村	佛山市顺德区陈村镇潭洲村委会星英半岛南侧地块	商住	5.00	97574	7800	2020/5/29
三水区	西南	佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块四	商服	1.58	2500	687	2020/5/8
禅城区	城南	佛山市禅城区季华三路南侧、宝塔路西侧	商服 (加油加气站)	0.43	2295	5337	2020/5/22
南海区	西樵	佛山市南海区西樵镇樵园东路云影琼楼和白云楼地块	商服	3.73	6625	2959	2020/5/29
合计				74.16	1315951	—	—

➤ 2020年5月，据世联统计，经公开市场计划出让商住用地土地共15宗，总供应占地面积为74.16万m²，总起拍金额131.6亿元。

分类标准：土地利用现状分类GB/T 21212-2007；数据来源：世联数据平台

成交地块情况

佛山市南海区狮山镇南油基地“洗马井岗”地段

● **地块编号:** TD2020(NH)WG0004

● **交易时间:** 2020-04-03

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 6.76万m²

容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 2.5 (计容建筑面积 ≤ 168955.55m²)

建筑面积: 16.9万m²

起始价格: 135164万元

起始楼面地价: 8000元/m²

成交价格: 165064.44万元

溢价率: 22%

成交楼面地价: 10208元/m² (扣除幼儿园+无偿配建的文化活动中心配建后)

竞得者: 广州奥鹏投资有限公司 (奥园)



基本情况及规划指标要求:

- ① 本宗地设有保密底价。增价幅度为人民币1300万元/次, 按照价高者得的原则确定竞得人
- ② 容积率: >1.0, 且 ≤ 2.5; 建筑密度: ≤ 30%; 绿地率: ≥ 30%; 建筑高度: ≤ 80米; 竖向界限: 地上 ≤ 120米; 地下 ≥ -20米; (以国家5高程土0.0为起算点, 桩基础除外)。
- ③ 规划土地使用兼容性及配套公共服务设施要求: 兼容商业服务业设施计容建筑面积: ≤ 20000m²; 不准在商业服务业设施用地及配建建筑内建设服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式的用房。本规划条件有特殊条款要求的除外。
- ④ 配套公共服务设施要求: (1)教育设施: 1、幼儿园: 不少于18班幼儿园1所, 用地面积 ≥ 7560m², 建筑面积 ≥ 4860m²; 2、体育健身场地不少于1处, 用地面积 ≥ 1200m², 不得在虚线绿地范围内设置; 3、竞得人须配建文化活动中心, 用地面积 ≥ 5000m², 建筑面积 ≥ 2400m²; 3、社区公共服务用房: ①社区居委会: 建筑面积 ≥ 400m², 正门口应设置在封闭小区外; ②社区警务室1处, 建筑面积 ≥ 30m²; ③社区服务中心1处, 建筑面积 ≥ 1500m², 须设在首层; 社区卫生服务站(社区健康服务中心) 1处, 建筑面积 ≥ 500m², 必须设在首层, 正门口应设置在封闭小区外; ⑤老年人服务中心1处: 建筑面积 ≥ 750m², 须设于首层且有对外方便的出入口。(5)社区服务设施: 物业管理用房: 不低于规划总建筑面积的*2%, 且 ≥ 50m², ≤ 300m², 其中应设置业主委员会办公用房10-60m²。(6)市政公用设施: 1. 主干开关房: 与供电部门协商确定。2. 三合一环卫设施1处: 用地面积 ≥ 450m², 建筑面积 ≥ 330m²。其中垃圾收在用地东南侧修建一条小区路。其中, 配建道路共计18734.24m², 公园绿地共计6067.19m², 总配建面积12308m²。

成交地块情况

佛山市佛山大道东侧、紫坊西街南侧

● **地块编号:** TD2020(SZ)WG0001

● **交易时间:** 2020-04-08

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 6.64万㎡

容积率: $1.0 < \text{容积率} \leq 3$ (计容建筑面积 $\leq 199247.43\text{m}^2$)

建筑面积: 19.92万㎡

起始价格: 199247万元

起始楼面地价: 10000元/㎡

成交价格: 315247万元

溢价率: 58%

成交楼面地价: 15982元/㎡ (扣除配建农贸市场后)

竞得者: 深圳市龙光房地产有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 宗地设保密底价, 不设限价, 即价高者得的形式进行竞拍
- ② 1年内动工, 3年内建成, 建筑指标方面, 要求容积率 ≤ 3.0 , 建筑密度 $\leq 30\%$, 绿地率 $\geq 25\%$, 建筑限高185米, 地块计容建面199247.43㎡, 兼容商业建筑面积 $\leq 20\%$, 即39849.49㎡
- ③ 配建: 1.配电房、燃气调压站(柜)等市政设施。2.通讯基础设施; 3.物业管理用房: 建筑面积(不含公摊)按规划总建筑面积的2%计, 每处建筑面积 $\geq 50\text{m}^2$ 且 $\leq 300\text{m}^2$ 。其中应设置业主委员会办公用房, 建筑面积 $\geq 10\text{m}^2$ 且 $\leq 60\text{m}^2$ 。4.居民健身设施: 按居住人均用地面积不低于 0.3m^2 设置, 宜结合绿地安排。5.公交枢纽站(不纳入容积率指标计算): 1处, 建筑面积 $\geq 5000\text{m}^2$, 须采用附设形式, 其余应按交通运输行政主管部门意见执行。6.公共停车场: ≥ 50 个标准小车位, 设置在佛山大道辅道沿线60米范围内。停车场(库)设计应满足相关规范要求, 原则应集中设置并便于独立管理, 其余应按交通运输行政主管部门意见执行。7.公共自行车站点(不纳入容积率指标计算): 具体按交通运输行政主管部门意见执行。8.三合一环卫设施(不纳入容积率指标计算): 1处, 建筑面积 $\geq 330\text{m}^2$, 用地面积 $\geq 450\text{m}^2$, 其余应按环卫行政主管部门意见执行。三合一环卫设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时交付使用; 建设工程分期建设的, 配套生活垃圾处理设施应当与首期工程同时交付使用。9.农贸市场: 1处, 建筑面积 $\geq 2000\text{m}^2$, 设置在佛山大道辅道沿线60米范围内。10.社区公共服务用房(不纳入容积率指标计算): 建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的1% (并不得少于 600m^2 , 最高可不超过 2500m^2), 主要用于社区服务、卫生、文化、养老等功能, 其余应按民政行政主管部门意见执行。11.公园绿地(虚线绿地): 绿地面积不少于 3383m^2 , 不计入地块绿地率。

成交地块情况

佛山市南海区桂城街道林岳大道南侧、广珠西线东侧地段 (林岳车辆段TOD综合开发项目)

● **地块编号: TD2020(NH)WG0005**

● **交易时间: 2020-04-09**

● **土地性质: 商住用地**

占地面积: 25.93万㎡ (A区: 25.93万㎡、C区: 23.7万㎡)

容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 2.25 (合计计容建筑面积 ≤ 483600㎡)

建筑面积: 48.36万㎡

起始价格: 390000万元

起始楼面地价: 8065元/㎡

总成交价格: 656500万元 (含13亿车辆段盖板)

溢价率: 35%

成交楼面地价: 13575元/㎡ (扣除13亿车辆段盖板)

竞得者: 中交城市投资控股有限公司



基本情况及规划指标要求:

- 采用分层供地方式进行开发建设。出让范围为A区、C区的国有建设用地使用权, B区为划拨国有建设用地使用权。其中, A区为配套停车场 (对应土地用途为城镇住宅用地)、城镇村道路用地; C区为城镇住宅用地, 兼容零售商业用地、餐饮用地、教育用地、公园与绿地; 不准在商业服务设施用地及配套建筑内设置服务型公寓、公寓式办公、酒店式办公等居住形式的用房。
- 宗地设保密底价, 地块采用增价方式进行报价, 每次增加幅度为3900万元, 按照价高者得的原则确定竞得人, 即不设限价。竞得人须向中交佛山投资发展有限公司支付林岳车辆段同步建设项目建设费用**13亿元**;
- 住宅计容建筑面积: ≤457500㎡; 商业计容建筑面积: ≤26100㎡。C区: (1)容积率: >1.0, 且≤2.25; (2)建筑密度: ≤30%; (3)绿地率: ≥30%; (4)建筑高度: ≤100米
- 配建: 1、九年制学校: 1所, 用地面积≥53500㎡, 计容建筑面积≥31400㎡, 规模为60班 (其中小学36班, 初中24班); 2、农贸市场: 1处, 建筑面积≥2000㎡; 3、社区用房: 社区卫生服务中心1处 (建筑面积≥1500㎡, 首层建筑面积不小于500㎡)、文化活动中心1处 (建筑面积≥2400㎡)、托老所1处 (建筑面积≥1000㎡)、社区警务室1处 (建筑面积≥60㎡)、社区居委会1处 (建筑面积≥200㎡)、社区服务中心1处 (建筑面积≥200㎡); 4、体育活动中心一处, 建筑面积≥3000㎡; 5、人行通道: 在C区北侧与地铁二号线林岳西站之间建设, 净宽不小于15米; 6、物业管理用房。不低于规划总建筑面积的2%, 建筑面积≥20㎡且小于等于300㎡, 其中应设置业主要委员会办公用房10-60㎡; (6)市政公用设施: ①配电房1处。按南电函[2008]55号文执行。②公共厕所1处, 建筑面积≥100㎡。男女厕位(蹲位)比例为1:2。应附设10-20㎡环卫工具房1间, 必须在首层设置老人、无障碍割间; ③垃圾收集站1处, 建筑面积≥210㎡。垃圾收集站应配套专用出入通道, 并满足环境卫生车辆进出通行和作业的需要, 机动车道宽度不少于4米; 7、停车泊位: 按配建指标及社会停车场建设要求设置; 8、2条城市道路: 泰山路和岗中路。

成交地块情况

佛山市顺德区伦教南苑东路以南、教育路以东地块

- **地块编号:** TD2020(SD)WG0006
- **交易时间:** 2020-04-09
- **土地性质:** 商住用地

占地面积: 3.87万㎡
 容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 3.0 (计容建筑面积 ≤ 115961.85㎡)
 建筑面积: 11.6万㎡
 起始价格: 79051万元
 起始楼面地价: 6817元/㎡
 成交价格: 127851万元
 溢价率: 62%
 成交楼面地价: 11025元/㎡
 竞得者: 佛山市时代天裕投资有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 宗地设保密底价, 以“限地价, 竞无偿配建返还政府租赁住房面积”的方式确定竞得人。当土地竞买价格达到177421万元时, 竞买方式转为竞无偿配建返还政府租赁住房面积, 以0㎡起步, 以500㎡为竞价阶梯, 向上竞租赁住房面积。
- ② 1.10Kv开闭所(≥150㎡): 配电房(位置和面积与供电部门协商确定); 燃气设施(按燃气部门要求设置); 通讯基站(用地面积≥15㎡): 通信设施(满足电信、移动、联通等多家通信运营企业共享使用的需要, 设备间≥8㎡); 垃圾收集点(按相关规范要求设置)。2.公厕(≥60㎡): 物业管理用房(按物业管理区域总建筑面积的0.2%, 满足50㎡300㎡, 其具体设置须符合有关规定)。3.新建住宅(含商业用地内兼容住宅)项目的社区用房的配置规模应满足以下要求: 社区用房建筑面积应不低于住宅总计容建筑面积的1%, 且最低应不小于600㎡, 最高可不超过2500㎡。其中需设置邮政支局(按规范要求设置), 电信模块局(按规范要求设置)。4.结合绿地安排居民户外健身场地及健身设施。宜设置室外器械场地、慢跑道、球场及儿童活动场所等。

成交地块情况

佛山市三水区云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块一

● **地块编号: TD2020(SS)WG0005**

● **交易时间: 2020-04-10**

● **土地性质: 商住用地**

占地面积: 8.06万m²

容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 2.8 (计容建筑面积 ≤ 225582.86m²)

建筑面积: 22.56万m²

起始价格: 112800万元

起始楼面地价: 5000元/m²

成交价格: 112800万元

溢价率: 0%

成交楼面地价: 5073元/m² (扣除幼儿园配建后)

竞得者: 佛山市三水区海景蓝湾房地产发展有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 宗地设保密底价, 不设限价, 即价高者得的形式进行竞拍。
- ② 15% ≤ 建筑密度 ≤ 25%; 绿地率 ≥ 30%
- ③ 其中兼容商业商务计容建筑面积 (不可用于建设服务型公寓) ≤ 22558.28m²。该项目可设置地下室, 建筑面积不大于70000m², 地下室只能作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用。
- ④ 须建设住宅户型套数不少于1600套, 其中建面100m²以下户型不得少于总数20%。
- ⑤ 配建: 1、地块内应配建一所12个班的幼儿园, 建筑面积及计容建筑面积均不少于3240m², 用地面积不少于5040m²。2、须设置行政服务中心 (建筑面积不少于1500m², 不计入容积率, 建成后须无偿移交政府)、物业管理用房、三合一环卫设施等公共配套设施。3、地块内须设置并移交相应的社区公共服务用房, 建筑面积不少于住宅总计容建筑面积的1%, 且最低不少于600m², 最高可不超过2500m², 其中应包含社区服务中心、文化活动室、社区卫生服务站、托老所、社区居委会、社区警务室。

成交地块情况

佛山市三水区西南街道塘福路1号地块一

- **地块编号:** TD2020(SS)WG0006
- **交易时间:** 2020-04-10
- **土地性质:** 商住用地
- 占地面积: 0.95万m²
- 容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 3.2 (计容建筑面积 ≤ 30322.62m²)
- 建筑面积: 3.03万m²
- 起始价格: 15162万元
- 起始楼面地价: 5000元/m²
- 成交价格: 18762万元
- 溢价率: 24%
- 成交楼面地价: 6187元/m²
- 竞得者: 佛山市三水融佳房地产开发有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 宗地设保密底价, 不设限价, 即价高者得的形式进行竞拍。
- ② 其中兼容商业计容建筑面积 (不可用于建设服务型公寓) ≤ 3032.26m²。该项目可设置地下室, 建筑面积不大于13000m² (可根据实际需要增加地下建筑面积, 但超出部分须按规定办理相关手续), 地下室只能作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用。
- ③ 建设住宅户型套数不少于230套, 其中, 建筑面积100m²以下住宅户型不少于总住宅户型套数的20%。目前地上已建建筑物2幢, 总建筑面积约3931.85m², 竞得人须在3个月内自费拆除。
- ④ 配建: 1、需设置开放性公园绿地面积不小于1717m², 可计入净用地计算计容建筑面积, 但不计入绿地率, 由用地开发者建设, 且应对公众开放使用。开放性公园绿地必须临街设置, 满足对外开放使用, 布局宜规整, 宽度不得小于8米。2、设置并移交计容建筑面积不少于750m²的集中式社区公共服务用房 (用途为托老所, 不计入容积率)。

成交地块情况

佛山市南海区里水镇官和路地段

● **地块编号: TD2020(NH)WG0006**

● **交易时间: 2020-04-17**

● **土地性质: 商住用地**

占地面积: 11.33万m² (C、D区: 7.65万m²)

容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 2.5 (C、D区计容建筑面积 ≤ 191153.58m²)

建筑面积: 19.12万m²

起始价格: 169000万元

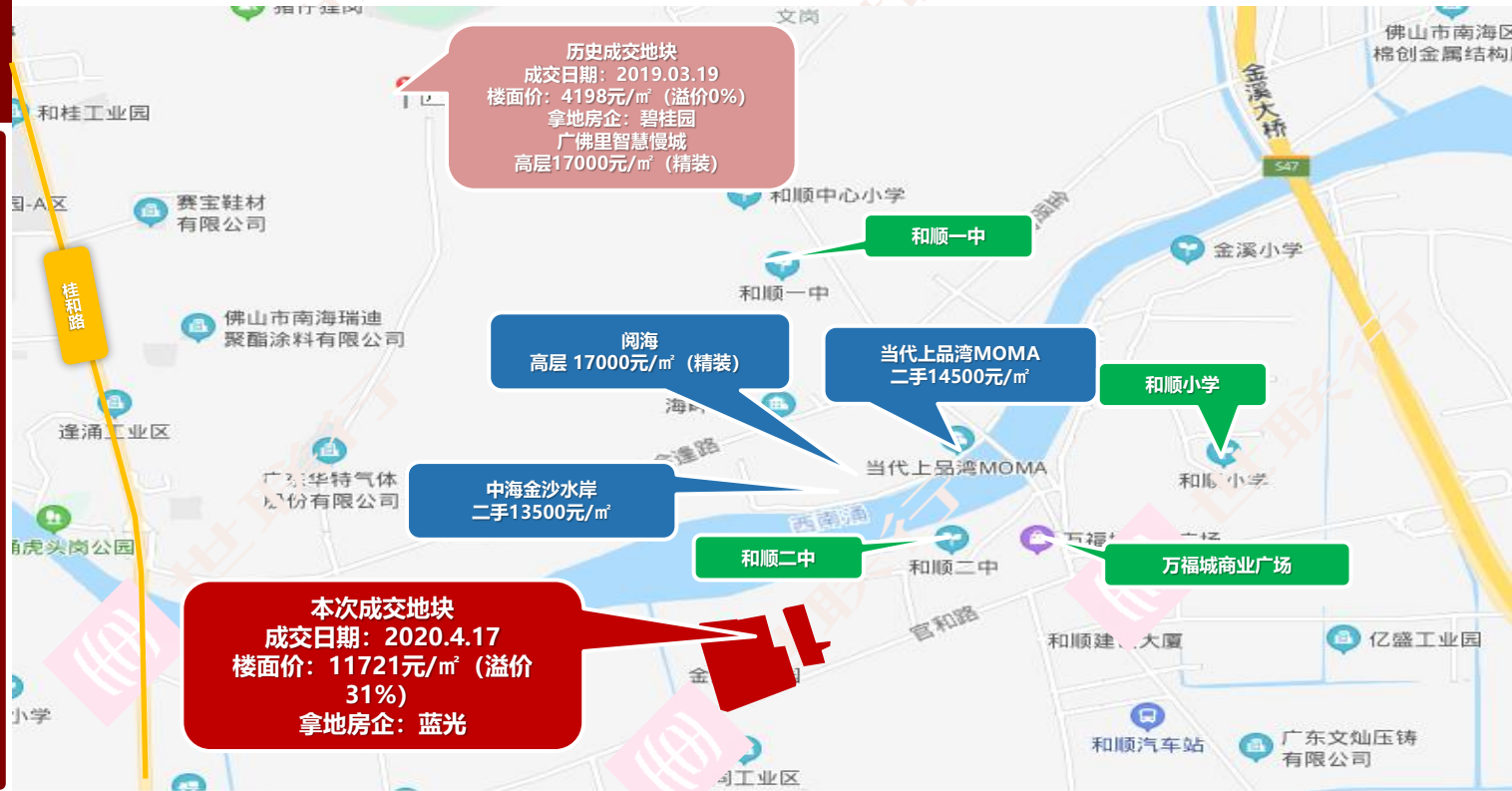
起始楼面地价: 8841元/m²

成交价格: 221700万元

溢价率: 31%

成交楼面地价: 11721元/m² (剔除幼儿园和小学, C、D区扣除社区活动中心配建后)

竞得者: 佛山市均钰房地产开发有限公司 (蓝光)



基本情况及规划指标要求:

- ① 宗地设保密底价, 采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人。
- ② A区为小学用地, B区为幼儿园用地; C区、D区为城镇住宅兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融用地; E区为城镇村道路用地; C区、D区兼容商业、商务设施用地总计容建筑面积: ≤30000m²
- ③ C、D区容积率≥1.0且≤2.5, 建筑密度≤30%, 绿地率≥30%, 建筑控高≤80米, 要求1年内开工建设, 4年内竣工验收
- ④ 配建: ①竞得人须无偿在B区配建1所18班的幼儿园, 用地面积≥7568m², 计容建筑面积≥7360m²。②竞得人须无偿在A区配建1所30班的小学, 用地面积≥24300m², 计容建筑面积≥16875m²。③竞得人须无偿在D区北侧配建1所社区活动中心 (≥2000m²), 包含篮球场、羽毛球场、健身房、乒乓球室等功能。④竞得人须配建社区警务处 (≥30m²)、托老所 (≥500m²)、物业管理用房 (50-300m², ≥0.2%)、配电房、公共厕所 (≥100m²)、垃圾收集点 (≥200m²) 等配套。

成交地块情况

佛山市南海区里水镇洲村社区居民委员会 (土名) “边带路”

●**地块编号: TD2020(NH)WG0003**

●**交易时间: 2020-04-22**

●**土地性质: 商住用地**

占地面积: 5.63万m² A区: 4.72; B区: 0.91

容积率: A区: 1.0 < 容积率 ≤ 3.0 (计容建筑面积 ≤ 141486.3m²)

建筑面积: 14.15万m²

起始价格: 159967万元

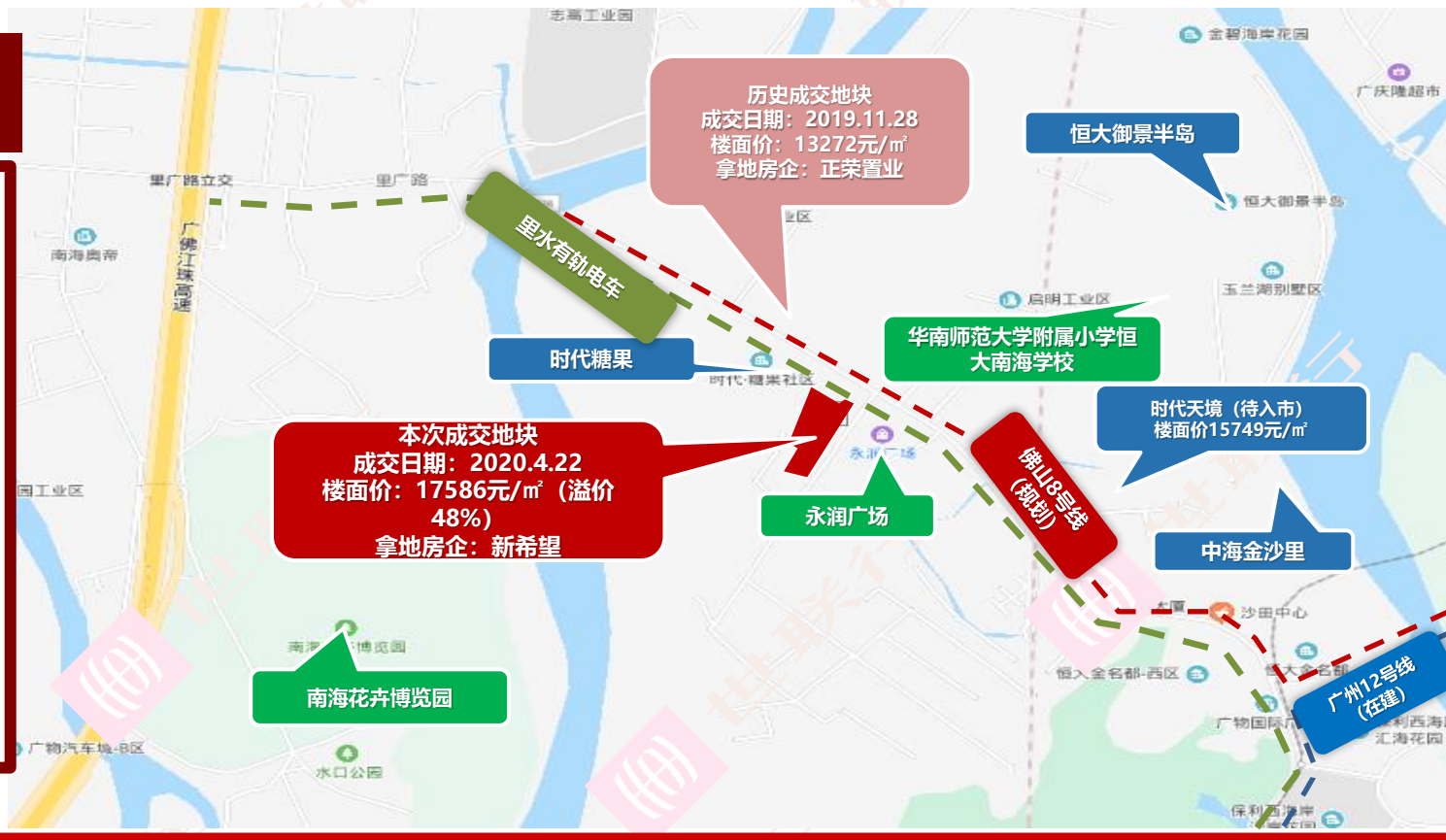
起始楼面地价: 11306元/m²

成交价格: 236467万元

溢价率: 48%

成交楼面地价: 17586元/m² (扣除幼儿园配建后)

竞得者: 广州新希望置业有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 该宗地没有设置最高限价, 采用价高者得竞拍方式
- ② 其中A区占地47162.1m², 为城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地, 1.0 < 容积率 ≤ 3.0; 建筑密度: A区 ≤ 30%; 建筑高度: A区 ≤ 100米; 绿化率 ≥ 75%。B区为公园与绿地, 车位对应土地用途为城镇住宅用地。A区兼容商业设施总计容建筑面积: ≤ 14000m²。2. 不准在商业服务业设施用地及配建建筑内建设服务型公寓。公寓式办公。酒店式办公等居住形太的用房。本堰则条作有特殊条款要求的除外。
- ③ (1)教育设施: ①**幼儿园**: 1所18班, 用地面积 ≥ 7560m²。 **建筑面积 ≥ 7020m²**。(2)体育设施: 不得设置在银办理土地分划并移交的开放小区绿地内。体育健身场地不少于1处, 用地面积 ≥ 315m²。(3)社区用房: ①社区卫生服务站1处, 建筑面积 ≥ 350m², 必须设置于首层; 2派出所1处, 于A区东北角位置设置. 占地面积2000m²。 建筑面积 ≥ 3000m²; ③托老所1处。 建筑面积 ≥ 750m²; ④社区居委会1处, 建筑面积 ≥ 400m²; ⑤文化活动室1处, 建筑面积 ≥ 200 m², (4)社区服务设施: 物业管理用房: 不低于规划总建筑面积的*0.2%。且 ≥ 50m², < 300m², 其中应设置业主委员会办公用房10-60m²。(5)市政公用设施: ①配电房1处, ②公共厕所1处。 建筑面积 ≥ 100m²; ③垃圾收集站1处, 建筑面积 ≥ 60m²。
- ④ 同时竞得者需配建: ①在项目用地红线范围内配建面积不小于2000m²的公交站场。同步配建公共汽车充电桩; ②占地不少于750m²的污水处理设施

成交地块情况

佛山市禅城区南庄大道南侧、纵二路西侧

- **地块编号: TD2020(CC)WG0003**
- **交易时间: 2020-04-23**
- **土地性质: 商住用地**
- 占地面积: 2.08万m²
- 容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 2.7 (计容建筑面积 ≤ 56160.756m²)
- 建筑面积: 5.62万m²
- 起始价格: 39706万元
- 起始楼面地价: 7070元/m²
- 成交价格: 40006万元
- 溢价率: 1%
- 成交楼面地价: 7123元/m²
- 竞得者: 佛山市禅城区美葆房地产开发有限公司 (美的置业)



基本情况及规划指标要求:

- ① 该宗地设保密底价, 采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人。起始价为人民币39706万元, 增价幅度为人民币300万元/次。
- ② 容积率 ≤ 2.7; 建筑密度 ≤ 28%; 绿地率 ≥ 30%; 兼容的商业商务类建筑的计容建筑面积不超过5616.07 m² (10%)。
- ③ 配建: 1、物业管理用房: 建筑面积(不含公摊)校规划总建筑面积的0.2%, 每处建筑面积 ≥ 50m² 且 ≤ 300 m²。2、体育健身场地: 按居住人均用地面积 ≥ 0.2 m² 标准配置, 宜结合小区绿地、社区公园等设置。3、社区公共服务用房 (不纳入容积率指标计算) 1 建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的1% (并不得少于600 m², 最高可不超过2500 m²), 且必须满足下列各组成功能用房的面积要求。各组成功能用房分列如下: 1. 文化活动室: 1处。每处建筑面积(不含公摊) ≥ 500 m²; 2. 其他功能用房: 主要用于社区服务、卫生, 文化, 养老等功能, 具体根据实际需求配置, 配置面积按上述原则配足。

成交地块情况

佛山市南海区桂城街道泰山路西侧、广珠西线东侧、贵广高铁以南、环岛南路北侧地段

● **地块编号:** TD2020(NH)WG0008

● **交易时间:** 2020-04-27

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 17.81万m²

容积率: 1.5 < 容积率 ≤ 2.7 (计容建筑面积: ≤ 480815.35 m²)

建筑面积: 48.08万m²

起始价格: 469073.5万元 (起拍价389460万元+79613.5万受让款)

起始楼面地价: 10992元/m² (扣除幼儿园、体育健身场、公交首末站、配建住房、教育、医疗用地后)

成交价格: 518473.5万元 (成交价438860万元+79613.5万受让款)

溢价率: 13%

成交楼面地价: 12150元/m² (扣除幼儿园、体育健身场、公交首末站、配建住房、教育、医疗用地后)

竞得者: 佛山市万科置业有限公司、深圳地铁置业集团有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 该宗地设保密底价, 网上挂牌采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人。竞得人另需支付79613.5万, 用于受让宗地红线范围内在建的4类建筑物, 地块总起拍价469073.5万元。
- ② 容积率≤2.7; 建筑密度≤35%; 绿地率≥30%; 可建住宅计容建筑面积: ≤336000m²; 教育、科研用房计容建筑面积: ≥10000m²; 医疗用房计容建筑面积: ≥10000m²; 商业用房计容建筑面积: ≥30000m²; 办公用房计容建筑面积: ≥40000m²; 可建服务型公寓计容建面: ≤40000m²
- ③ 规划配建一所建面≥4860m², 规模≥18班的幼儿园 (宜设置于B区或C区); 一处占地不小于1217.9m²的体育健身场地; 一处建面不小于3000m²的公交首末站; 计容建面不小于25000m²的配建住房; 以及社区用房 (1000m²)、社区服务 (*0.2%)、市政公用等服务设施。
- ④ 将地块上≥30000m²的住宅建筑面积向港澳地区的居民销售; 上述向港澳居民销售的商品住房须在《出让合同》约定竣工之日起3年内全部预售 (销售) 完毕, 否则佛山市南海区国有资产监督管理局以建筑面积15300元/m²的最低限价回购未售的剩余部分。
- ⑤ 须引入一家香港教育培训机构, 并配建计容面积不少于10,000m²; 须在相应规划地块建设一家营利性、计容面积不少于10,000m²的港式医疗中心; 须集中规划不少于20000m²商业物业。该商业须于《出让合同》约定的整体竣工验收之日起24个月内开业运营, 届时开业进驻香港品牌或国外品牌总个数不少于10个, 且持续运营时间不低于5年。(由竞得人并于《出让合同》约定的整体竣工验收之日起24个月内正式进驻, 以本宗地为工商注册地 (以企业的营业执照为依据)。自持, 从不动产首次登记之日起5年内不得对外转让)
- ⑥ 本项目须引入香港的产业元素。在签署《出让合同》之日起24个月内, 须向监管单位提交不少于30家外资企业进驻的意向书,
- ⑦ 须在本宗地上盖地块 (A区) 配建25000m²的配建住房, 要求配备不少于200个产权车位, 该配建住房及相应车位在竣工验收后 (毛坯房) 均需无偿移交给佛山市南海区国有资产监督管理局, 办证税费、物业维修基金等费用全部由竞得人承担。

成交地块情况

佛山市顺德区伦教街道伦羊路以北、泰宁路以东地块

- **地块编号:** TD2020(SD)WG0008
- **交易时间:** 2020-04-27
- **土地性质:** 商住用地

占地面积: 0.86万m²
 容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 2.5 (计容建筑面积 ≤ 21513.52m²)
 建筑面积: 2.15万m²
 起始价格: 13416万元
 起始楼面地价: 6236元/m²
 成交价格: 18300万元
 溢价率: 36%
 成交楼面地价: 8506元/m²
 竞得者: 广州金科房地产开发有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 该宗地设保密底价, 网上挂牌采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人
- ② 容积率 ≤ 2.5; 建筑密度 ≤ 30%; 绿地率 ≥ 30%; 地下停车位建筑面积不高于6342.50m²; 建筑高度: ≤ 60米
- ③ 配建: 1.配电房; 燃气设施; 通信设施设备间 ≥ 8m²; 垃圾收集点大于等于120m²。2.公厕(≥ 60m²); 物业管理用房(总建筑面积的0.2%, ≥ 50m², ≤ 300m²)。垃圾收集站(用地面积 ≥ 120m²)。4.结合绿地安排居民户外健身场地及健身设施。宜设置室外器械场地、慢跑道、球场及儿童活动场所等。5.社区用房 建筑面积应不低于住宅总计容建筑面积的1%, 且最低应不小于600m², 最高可不超过2500 m²。5、提供不少于 30 个社会公共停车位;

成交地块情况

佛山市高明区西江产业新城苏河路以东、秀丽路以南

● **地块编号:** TD2020(GM)WG0008

● **交易时间:** 2020-04-29

● **土地性质:** 商住用地

占地面积: 3.44万㎡

容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 2.5 (计容建筑面积 ≤ 86041.48㎡)

建筑面积: 8.6万㎡

起始价格: 36198万元

起始楼面地价: 4207元/㎡

成交价格: 40398万元

溢价率: 12%

成交楼面地价: 4695元/㎡

竞得者: 佛山市高明区美的房地产发展有限公司



基本情况及规划指标要求:

- ① 该宗地设保密底价, 采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人。
- ② 容积率 ≤ 2.5; 建筑密度 ≤ 27%; 绿地率 ≥ 30%; 建筑高度 ≤ 80米
- ③ 兼容的建筑的用地面积不得超过总用地面积的15%, 计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的20%; 服务型公寓的计容建筑面积不能超过商业计容建筑面积的20%;
- ④ 配建: 1、公交首末站 (建面 ≥ 2100㎡); 2、配建一处老年人活动中心 (建面 ≥ 500㎡); 3、合并公共厕所、垃圾收集站, 建面 ≥ 340㎡, 用地面积 ≥ 450㎡, 建成后须无偿移交予政府或相关部门; 4、物业管理用房350 ㎡(建筑面积), 并不低于规划总建筑面积的2%。

成交地块情况

佛山市顺德区大良街道乔岸路以南、环湖路以西地块

- **地块编号:** TD2020(SD)WG0009
- **交易时间:** 2020-04-30
- **土地性质:** 商住用地
- 占地面积: 11.98万m²
- 容积率: 1.0 < 容积率 ≤ 3.5 (计容建筑面积 ≤ 419316.59m²)
- 建筑面积: 41.93万m²
- 起始价格: 323713万元
- 起始楼面地价: 7720元/m²
- 成交价格: 473713万元
- 溢价率: 46%
- 成交楼面地价: 11513元/m² (扣除幼儿园和公交始末站)
- 竞得者: 佛山市南海俊凯房地产开发有限公司 (恒大)



基本情况及规划指标要求:

- ① 该宗地设保密底价, 网上挂牌采用增价方式进行报价, 按照价高者得的原则确定竞得人。
- ② 容积率 ≤ 3.5; 建筑密度 ≤ 40%; 绿地率 ≥ 30%; 建筑控高 ≤ 120米
- ③ 配建: 1. 配电房: 节点开关站 (≥ 90m²); 中心开关站 (用地面积 ≥ 150m²); 燃气设施; 通信设施 (设备间 ≥ 8m²); 垃圾收集点。2. 公厕 (≥ 60m²): 物业管理用房 (按物业管理区域总建筑面积的0.2%, 满足50-300m²)。3. 设置一间12班或以上规模的幼儿园, 要求独立占地, 且有方便独立对外出入口, 用地面积 ≥ 5460m², 计算容积率建筑面积 ≥ 5350m²; 4. 公交首末站 (≥ 2500m²)。5. 社区用房建筑面积应不低于住宅总计容建筑面积的1%, 且最低应不小于600m², 最高可不超过2500m², 其中必须设置托老所 (≥ 1000m²)。

Part 3

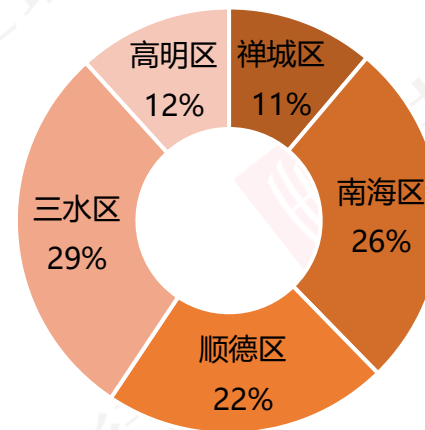
商品住宅市场表现

- ◆ 佛山住宅供求情况
- ◆ 佛山住宅库存情况
- ◆ 成交排名TOP10楼盘情况
- ◆ 各区供求情况

住宅整体情况：供求表现回暖，但仍不及去年同期

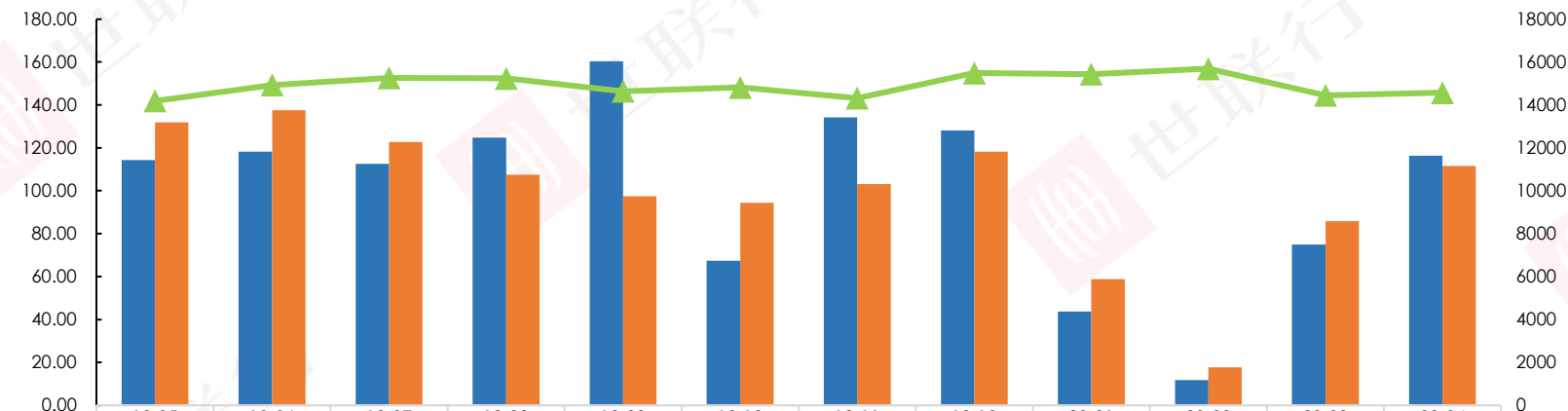
- 4月，全市一手住宅供应面积为116.32万平米，环比上涨55.3%，同比下跌22.4%；
- 4月，全市供求量明显回升，成交均价微涨，全市共成交住宅10126套，成交总面积111.48万平米，环比上涨29.9%，同比下跌23.0%；成交均价为14571元/平米，环比微涨0.8%。
- 全市成交主力户型为90-100㎡刚需户型，占比36%；其次为100-120㎡刚改户型，占比24%。

2020年4月佛山五区成交面积占比

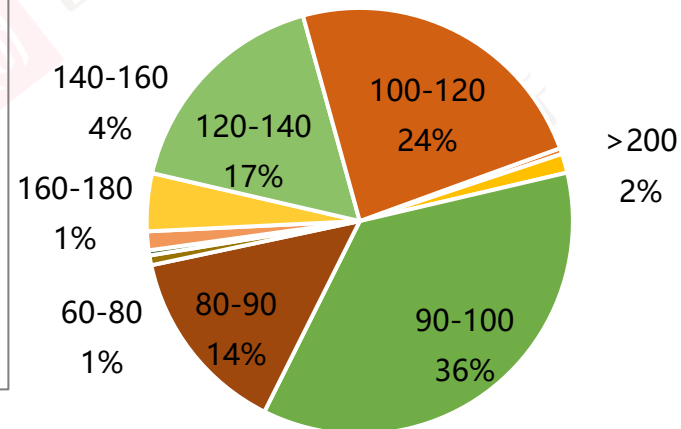


2019-2020年佛山一手住宅月度供求关系走势

单位：万平方米



2020年4月佛山市各面积段成交情况

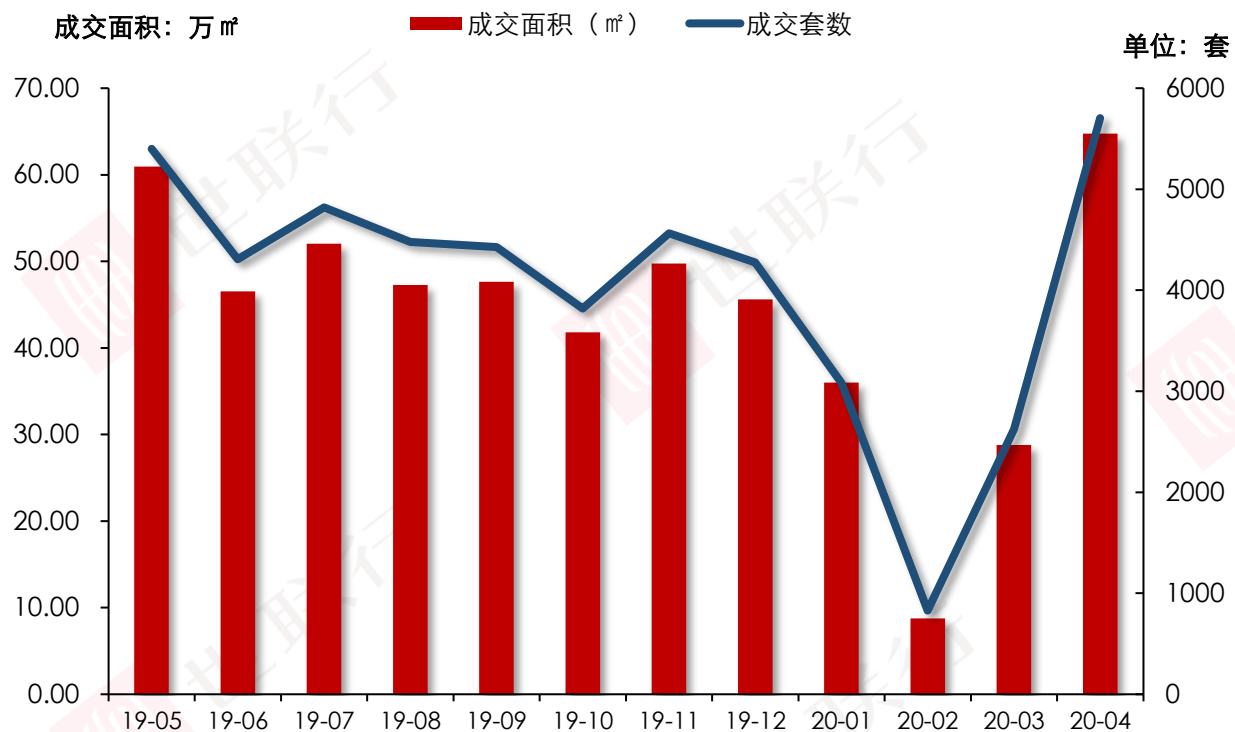


数据来源：世联数据平台

二手住宅月度成交情况

4月份佛山市二手住宅成交量有所回升，成交5704套，成交总面积64.77万 m^2 ，环比上涨125.0%，南海区成交表现最好，共成交2364套，占全市40.73%。

近一年佛山市二手住宅月度成交走势



2020年4月佛山市二手住宅成交情况

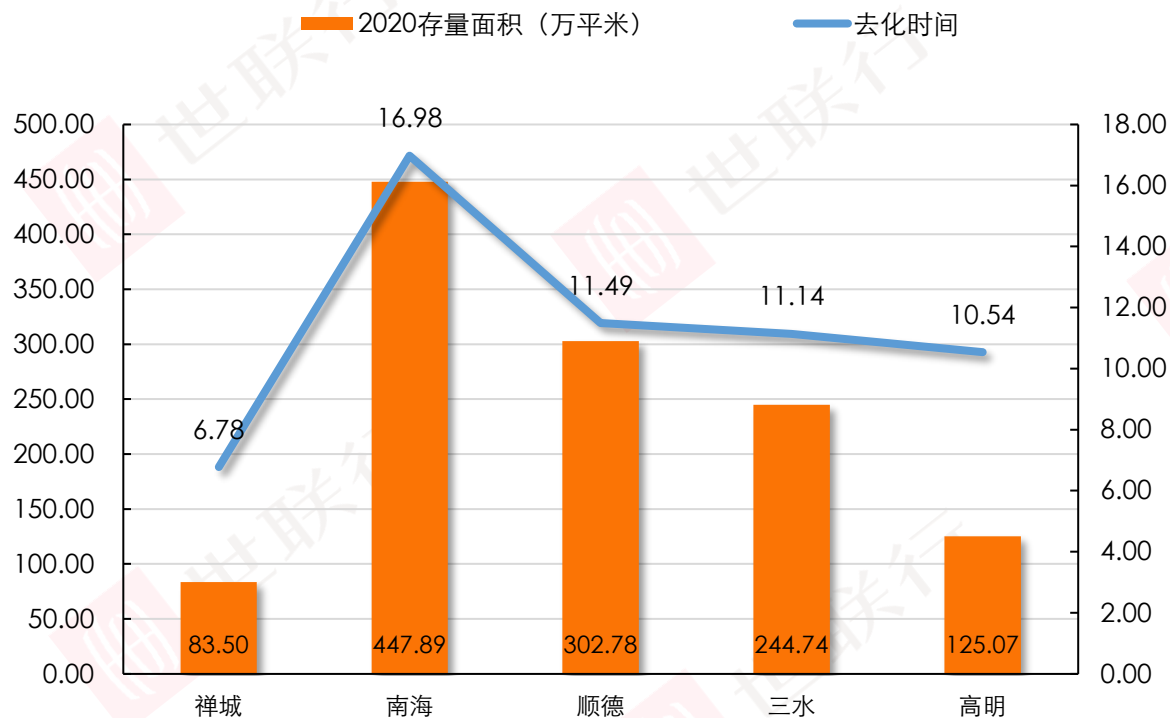


住宅库存情况:

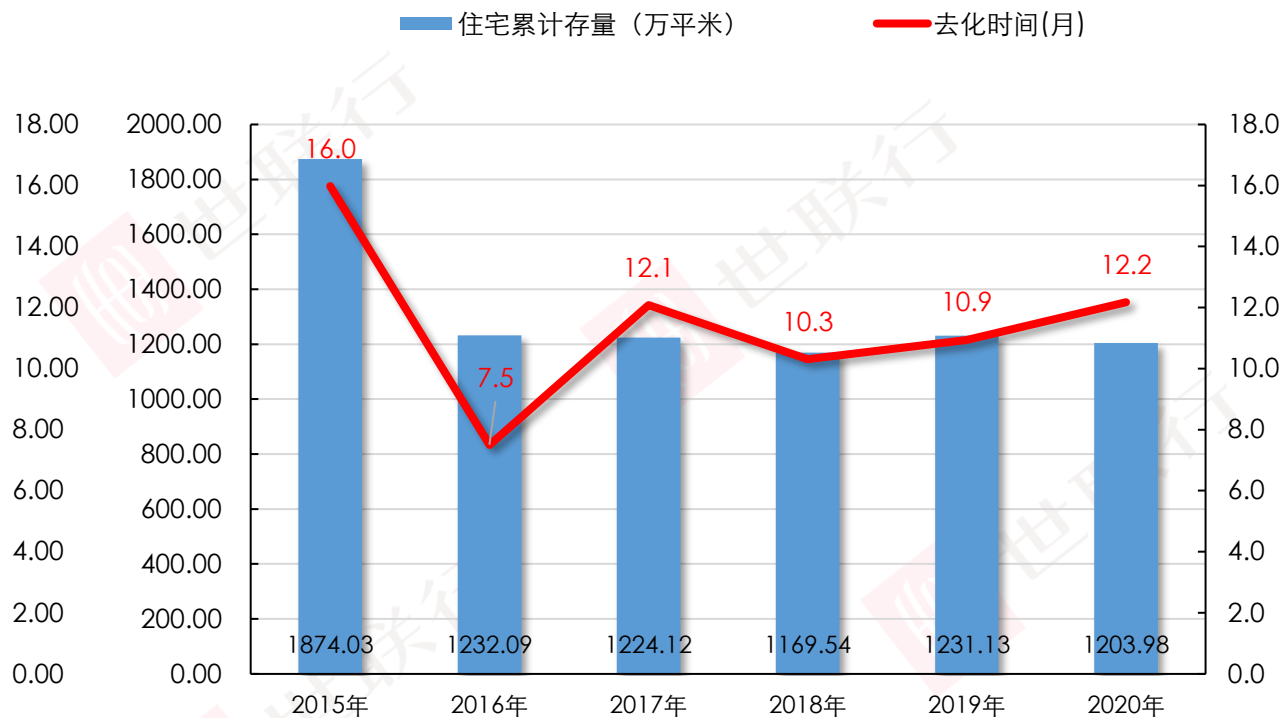
截止4月底，佛山五区商品住宅静态**库存量1203.98万m²**，按照近12个月的月均去化推算，在不增加新供应情况下，**去化周期约12.18个月**。

各区库存中，南海区库存量依然最高，有**447.89万m²**，去化周期约16.98个月左右；禅城区库存量最低，为**83.5万m²**，处于库存低位。

2020年4月佛山各区商品住宅静态库存情况



佛山市历年商品住宅静态库存情况



成交排行榜

2020年4月，TOP10排名中，恒大以425套位列第一，而三水区表现抢眼，前十中有7个项目入围；成交前十的楼盘成交总量3139套，占全市成交总套数的27.26%。

2020年4月佛山市住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积 (m ²)	销售均价 (元/m ²)
1	恒大丽湖城	三水区	494	49411	8200
2	碧桂园凤凰湾	顺德区	457	47806	12000
3	恒大云东海	三水区	376	37655	8200
4	万科金域时光	禅城区	335	30150	15000
5	三水时代云图	三水区	302	31133	6400
6	恒大雅苑	三水区	296	30016	6200
7	恒大山水龙盘	三水区	247	31317	8700
8	三水保利中央公园	三水区	227	26763	10500
9	恒大御澜庭	三水区	226	22664	7300
10	保利·茉莉公馆	南海区	179	20441	16000

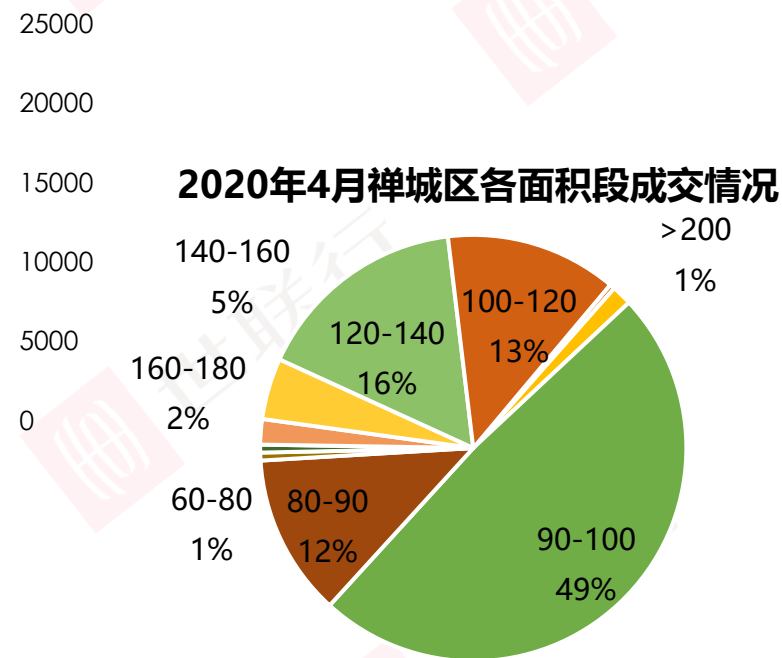
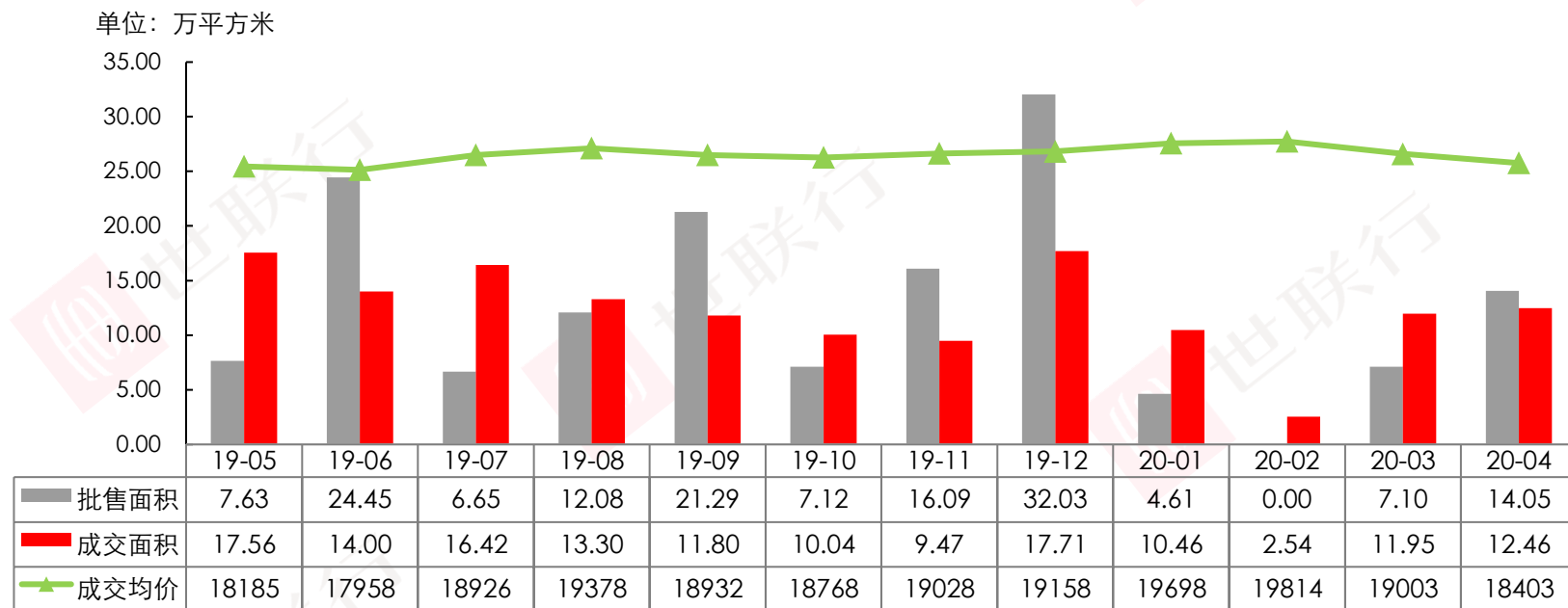
以上为房管局网签数据，数据有一定的滞后性，此数据仅供参考，实际数据以各开发商项目公布为准。

数据来源：世联数据平台

各区供求情况：禅城区

供求回升，价格微跌。4月份，禅城住宅市场回暖，供货积极；成交均价下降至18403元/m²，成交产品以90-100m²刚需户型为主，其次为120-140m²改善户型。

2019-2020年禅城区一手住宅月度供求关系走势



供应情况：全区新增供应商品住宅14.05万m²，环比大涨97.9%，同比下跌4.3%；

成交情况：全区成交总面积12.46万m²，环比上涨4.3%，同比下跌33.1%；

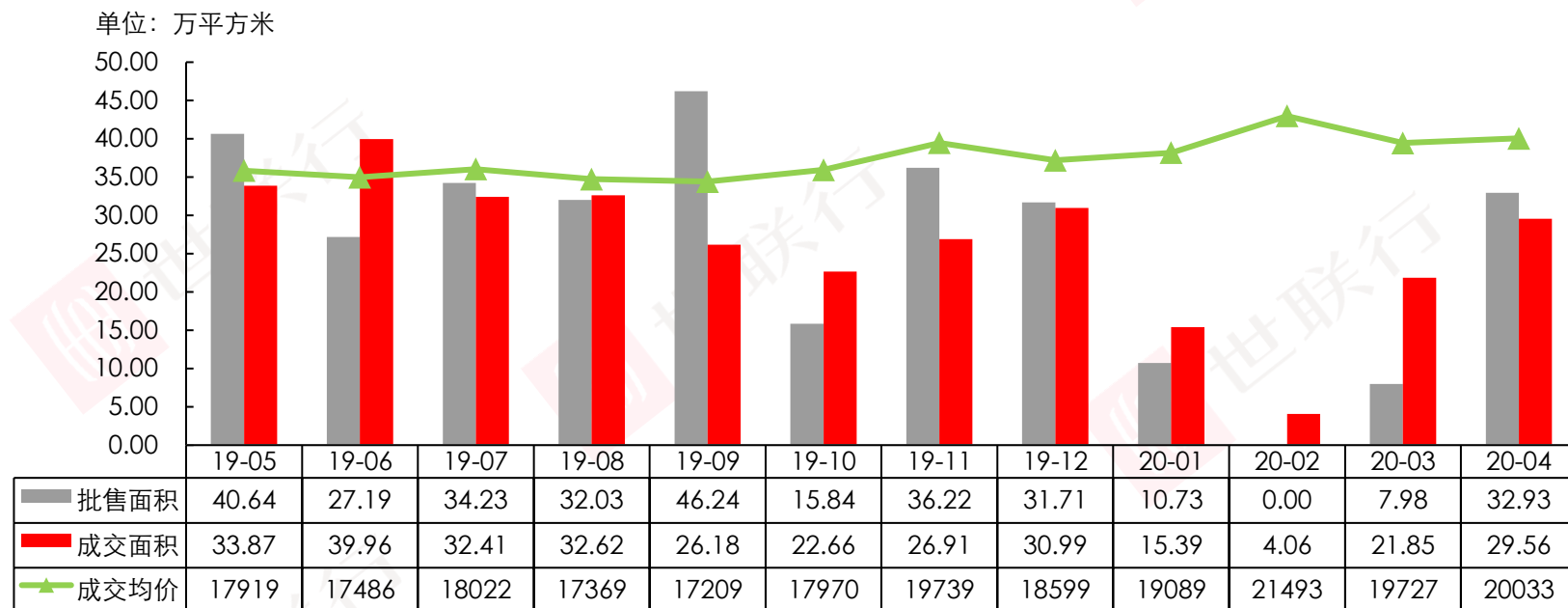
成交价格：全区成交均价为18403元/m²，环比下跌3.2%，同比上涨7.3%；

户型面积：全区成交主力户型为90-100m²占比49%，其次为120-140m²占比16%。

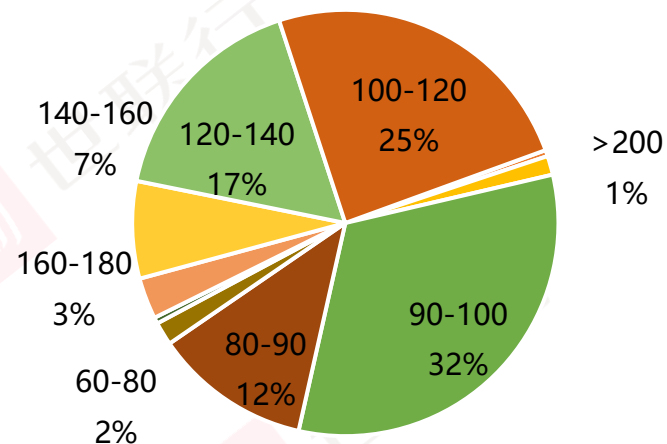
各区供求情况：南海区

市场反应热烈，量价齐升。4月份南海住宅市场回暖，供应环比大涨312.4%，全区总成交面积29.56万 m^2 ，全区成交均价上升至20033元/ m^2 ，成交产品以90-100 m^2 刚需户型和100-120 m^2 刚改户型为主。

2019-2020年南海区一手住宅月度供求关系走势



2020年4月南海区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅32.93万 m^2 ，环比大涨312.4%，同比下跌2.9%；

成交情况：全区成交总面积29.56万 m^2 ，环比上涨35.3%，同比下跌8.1%；

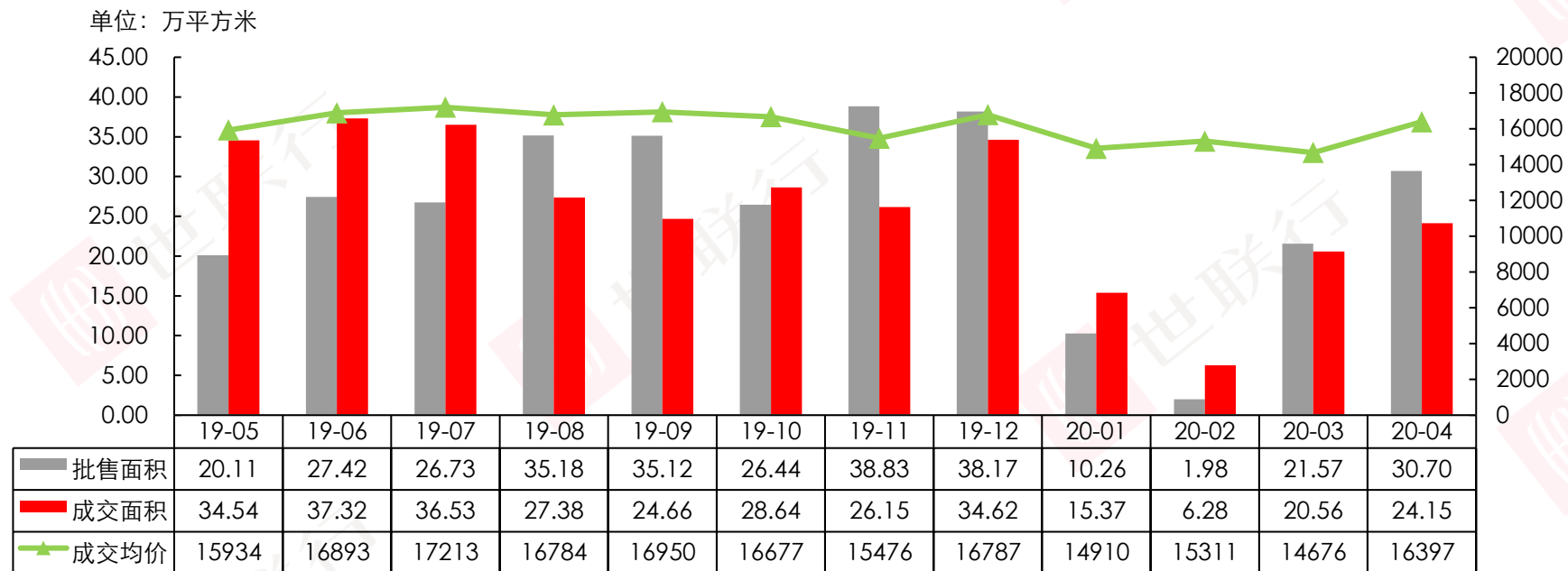
成交价格：全区成交均价为20033元/ m^2 ，环比微涨1.6%，同比上涨26.8%；

户型面积：全区成交主力户型90-100 m^2 ，占32%，其次是100-120 m^2 ，占25%。

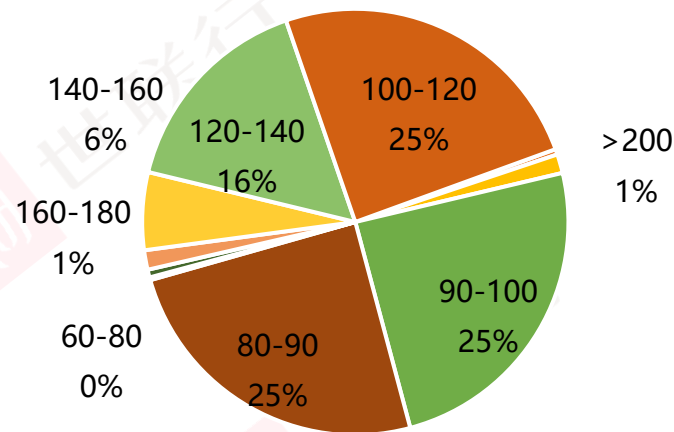
各区供求情况：顺德区

供求两旺，价格回升。4月份顺德住宅市场复苏，成交量环比上涨17.4%；价格方面，全区成交均价为16397元/m²，环比上升11.7%；该月成交主力为90-120m²刚需刚改型产品，占比约5成。

2019-2020年顺德区一手住宅月度供求关系走势



2020年4月顺德区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅30.7万m²，环比上升42.4%，同比下跌24.0%；

成交情况：全区成交总面积24.15万m²，环比上升17.4%，同比下跌47.7%；

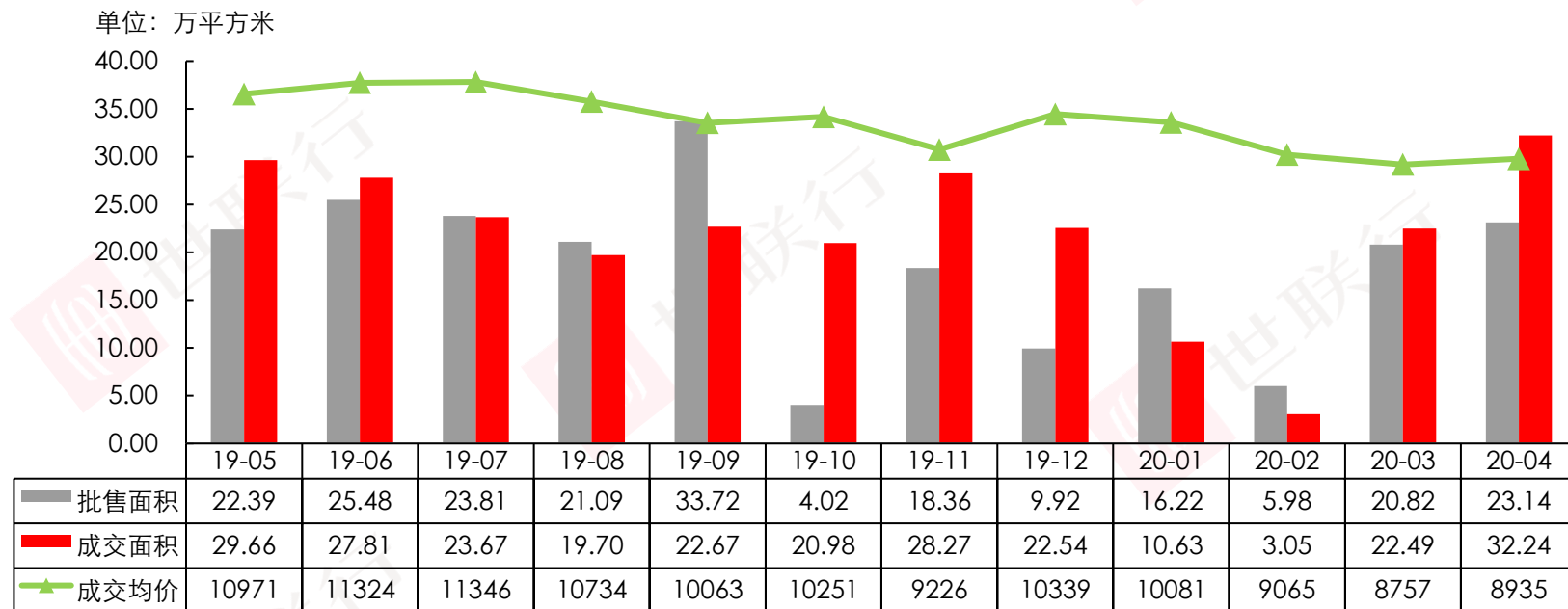
成交价格：全区成交均价为16397元/m²，环比上升11.7%，同比上涨7.3%；

户型面积：全区成交主力为90-100m²刚需型产品和100-120m²刚改型产品，各占比25%。

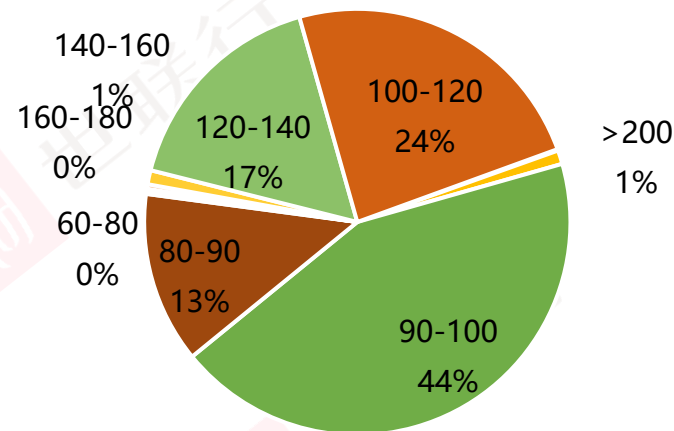
各区供求情况：三水区

住宅市场热烈，成交面积仅次南海区。4月份，三水住宅市场表现出色，受恒大优惠活动影响，成交量大幅上涨；成交均价环比上涨2%，至8935元/m²；成交产品以90-100m²刚需户型为主，占比超过4成。

2019-2020年三水区一手住宅月度供求关系走势



2020年4月三水区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅23.14万m²，环比上涨11.2%，同比下跌41.2%；

成交情况：全区成交总面积43.3万m²，环比上涨43.3%，同比下跌2.0%；

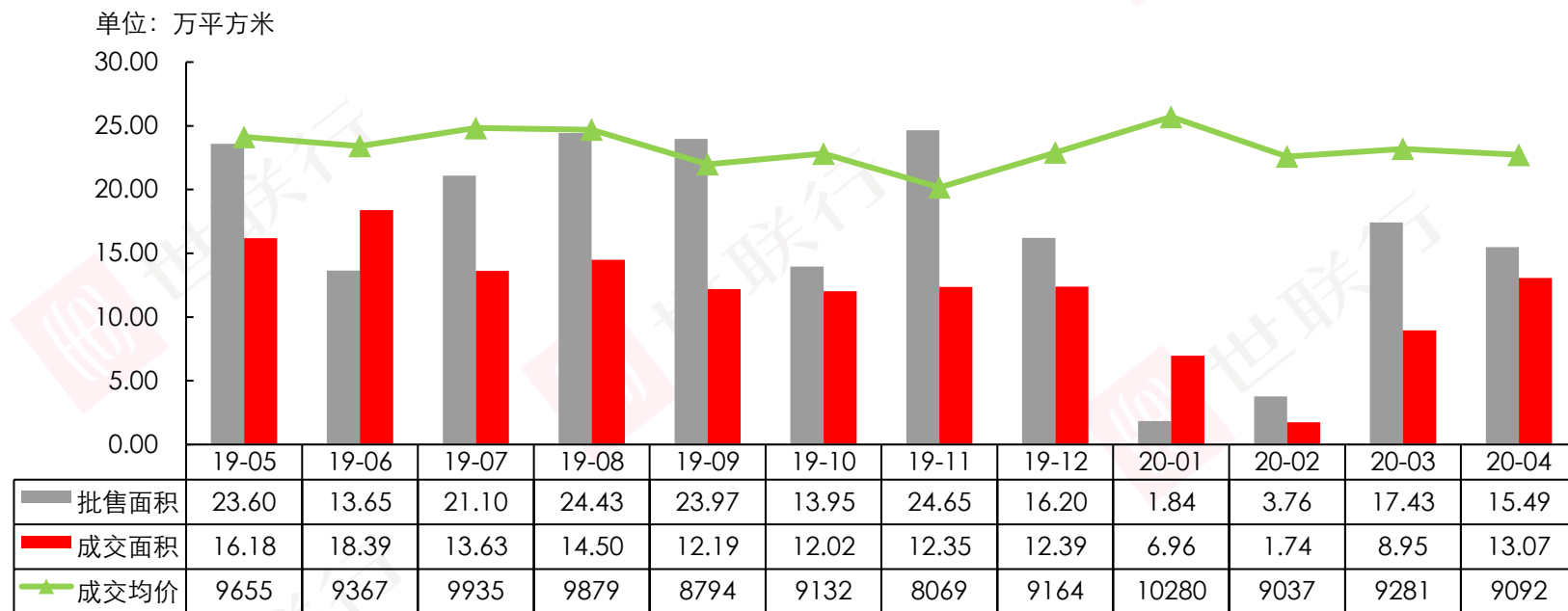
成交价格：全区成交均价为8935元/m²，环比上涨2.0%，同比下降13.4%；

户型面积：全区成交主力户型90 - 100m²刚需产品，占比44%。

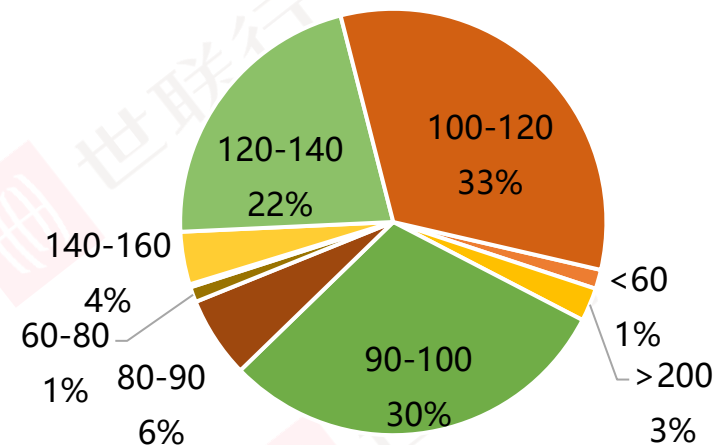
各区供求情况：高明区

市场成交表现积极，价格平稳。4月高明区成交量环比上涨46.1%，成交均价小幅上涨至9092元/m²，环比下降2%，成交产品以100-120m²刚需户型为主，占比超过3成。

2019-2020年高明区一手住宅月度供求关系走势



2020年4月高明区各面积段成交情况



供应情况：全区新增供应商品住宅15.49万m²，环比下跌11.1%，同比下跌27.9%；

成交情况：全区成交总面积13.07万m²，环比上涨46.1%，同比下跌12.7%；

成交价格：全区成交均价为9092元/m²，环比下降2.0%，同比上升2.8%；

户型面积：全区成交主力户型100-120m²刚需产品，占33%，其次为90-100m²刚改产品，占比30%。

Part 4

市场总结与后市展望

市场总结与后市展望

【政策方面】宏观层面上，中央支持实体经济发展，年内第三次降准，LPR利率降至历史最低点，释放长期资金2000亿，减低购房者房贷压力，促进楼市发展；城市发展上，取消特大城市落户条件，降低外来购房者置业门槛；地方层面上，佛山公布公积金新政，坚持“房住不炒”，同时加大旧改力度，促进城市发展。

【土地市场】佛山土拍市场持续升温。4月共有14宗商住地块成交，多块地块吸引多家房企竞拍，4月全市总溢价率为34.2%，总成交建筑面积296.83万 m^2 ，成交总金额约296.16亿元，其中恒大在4-30连夺两地，落紫大良与西南；而进入5月份，佛山土地市场持续升温，经公开市场计划出让商住用地土地共15宗，其中多宗地块不设限价，其中顺德、南海各4宗，禅城3宗，高明、三水各2宗。

【住宅方面】4月份，佛山住宅市场表现回暖，供求量持续回升，但仍低于去年同期，成交均价为14505元/ m^2 ，环比微涨0.4%；从各区供求表现来看，南海区和三水区成交表现最为抢眼，全市成交TOP10中，三水恒大项目占据5席，以价换量取得成效；全市主力成交户型为90-100 m^2 刚需户型，占比超过3.5成。

Thank you!

世联核心价值观

因团队而强大

因做足功课而专业

因郑重承诺而有信誉

因为客户发掘价值、降低交易成本而解决中国房地产问题



深圳世联行地产顾问股份有限公司

SHENZHEN WORLDUNION PROPERTIES CONSULTANCY CO., LTD.